

A Magyar Köztársaság nevében !

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Komlódi Ügyvédi Iroda (ügyint.: dr. Komlódi András ügyvéd; ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - dr. Tatár László ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt a Baranya Megyei Bíróság előtt 10.P.20.793/2007. ügyszám alatt folyamatban volt perében 2007. október 4-én 9. sorszámon kelt ítélet ellen a felperes részéről 10., az alperes részéről pedig 11. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét *helybenhagyja*.

A II. r. alperes által az állam javára fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 180.000,- (egyszáznyolcvanezer) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest arra, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg a II. r. alperesnek 100.000,- (egyszázezer) forint másodfokú részperkölséget.

Kötelezi továbbá a II. r. alperest arra, hogy az államnak - külön felhívásra - fizessen meg 180.000,- (egyszáznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási részilletéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a II. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.000.000,- forintot, valamint ennek törvényes késedelmi kamatát - 2006. március 16. napjától kezdődően. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, továbbá rendelkezett a perkölségekről.

Indokolásában rámutatott arra, hogy a felperes módosított keresete szerinti elsődleges, ingatlan-tulajdonjog megállapítása és a tulajdonjog bejegyzése iránt előterjesztett kérelme - mint a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kötelmi igény - elévült, így az bíróság előtt nem érvényesíthető. Megállapíthatónak találta azonban az elévülés nyugvását az elsőfokú bíróság a másodlagos, 3.000.000,- forint vételár visszafizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében, ezért azt érdemben

vizsgálta. Megállapította, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés alapján a felperesi vevő a II. r. alperesi eladónak vételárként megfizette ezt az összeget, azonban az ingatlan-nyilvántartás ítélethozatalkori állapota szerint az ingatlan tulajdonosa szintén a II. r. alperes. Ennek következtében a másodlagos kereseti kérelmet alaposnak találva a II. r. alperest marasztalta, megelőzendő a II. r. alperes alap nélküli gazdagodását a felperes vagyona rovására.

Az ítélet ellen 10. sorszám alatt a felperes, 11. sorszám alatt az alperes terjesztett elő önálló fellebbezést.

A felperesi fellebbezés a másodlagos kereseti követelés fenntartása mellett arra irányult, hogy a másodfokú bíróság teljesítse a korábbi, az elsőfokú eljárásban módosított keresete szerinti elsődleges kérelmét, vagyis tulajdonjogának megállapítását és bejegyzését. Fellebbezését azzal indokolta, hogy álláspontja szerint az elévülés nyugvása nem csupán a másodlagos kereseti kérelem tekintetében állapítható meg, hanem az elsődleges esetében is, mivel a két követelés ugyanazon a szerződésen alapul, s így a két igény nem választható szét, tehát az elévülés nyugvása szempontjából sem kezelhetők az egyes követelések külön-külön.

A felperes a fellebbezési eljárásban a keresetét megváltoztatta, és elsődlegesen annak megállapítását kérte a másodfokú bíróságtól, hogy a II. r. alperes, mint eladó és a felperes mint vevő között a p.-i 21222/1/A/29. hrsz. alatti ingatlan eladása vonatkozásában 2000. május 18-án kelt adásvételi szerződés érvényesen létrejött.

A II. r. alperes fellebbezésében azt kérte a másodfokú bíróságtól, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és a keresetet mindkét kérelemre kiterjedően utasítsa el. A II. r. alperes vitatta a másodlagos kereseti kérelemmel érvényesíteni kívánt követelés elévülésének nyugváásával kapcsolatos indokokat. Álláspontja szerint a felperes nem kívánta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, mivel a felek közti szerződés megkötését követő 30 nap alatt nem fordult az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz bejegyzési kérelemmel. Ezt támasztja alá az is, hogy az ingatlant az egykori I. r. alperesnek továbbértékesítő felperes erre a második adásvételi szerződésre a II. r. alperes - mint eladó - nevét írta alá, tehát nem a saját nevében adta el az ingatlant.

Ezek alapján nem fogadható el véleménye szerint a nyugvás megállapíthatósága, mivel a felperes nem csupán akkor került olyan helyzetbe, hogy jogát érvényesítse, amikor mint a II. r. alperes (ezúttal mint felperes) és a jelen perben már félként nem álló I. r. alperes (mint alperes) között folyamatban volt másik perbe megidézett tanú tudomást szerzett arról, hogy a II. r. alperes az ingatlan tulajdonjogát magának visszaköveteli. Jogának érvényesítésére tehát éppen amiatt lehetett volna mód már korábban is, hogy tudomással bírt arról, hogy maga nem szerzett tulajdonjogot.

Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperesnek az a magatartása, hogy tulajdonjogát nem jegyeztette be az első adásvételi szerződés alapján, a vagyonátruházási illeték megfizetésére irányuló kötelezettség megkerülésére irányult, ezért az mint felróható magatartás kizárja, hogy reá előnyök szerzése végett a felperes hivatkozzék. Ugyanilyen felróható magatartás a felperes részéről az is, hogy a II. r. alperes

nevében írta alá a második adásvételi szerződést, tehát erre sem hivatkozhat előnyszerzés végett.

Utalt egyebekben arra, hogy az ítélet folytán éppen a felperes lenne az, aki jogalap nélkül gazdagodik, méghozzá a per egykori I. r. alperese vagyonának rovására, mivel saját előadása szerint sem fizette vissza a felperes az I. r. alperesnek azt a hárommillió forintot, amit az a másik perben a II. r. alperessel (mint felperessel) szemben - akinek a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a bíróság jogerősen visszajegyeztette - elvesztett.

Hivatkozott végül arra, hogy az elsőfokú bíróság alapvető eljárási szabályt sértett, amikor nem oktatta ki őt a bizonyítási teherről és a bizonyításra szoruló tényekről.

A fellebbezések az alábbiak szerint *alaptalanok*.

A Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 247. §-ának (1) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet, ez a rendelkezés nem zárja ki, hogy a fél az eredetileg követelt dolog helyett - utóbb beállott változás folytán - más dolgot vagy kártérítést követelhesen; a keresetét felemelhesse vagy leszállíthassa, nem követelt járulékokra vagy ezeknek csupán a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszthesse; illetve hogy megállapítás helyett teljesítést vagy teljesítés helyett megállapítást követelhesen.

A hivatkozott jogszabály alapján a felperesnek a fellebbezési eljárásban megtett kereset-módosítása nem esik a megengedett keresetváltoztatás esetei közé, mivel a felperes tulajdonjog megállapítása helyett szerződés érvényes létrejöttének a megállapítását kérte.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a keresetváltoztatás folytán megállapítani kért tényről az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában már maga is szólt. A 4. oldal hatodik bekezdésének első mondatában megállapította, hogy a fenti szerződés érvényesen létrejött.

A keresetváltoztatásra az iménti okok szerint tehát nincsen törvényes lehetőség, ezért a másodfokú bíróság a felperes eredeti fellebbezésében foglalt kérelmeket vizsgálta.

Ezek körében - fenntartva a másodlagos kérelmet - a felperes a perbeli ingatlanon tulajdonjogának megállapítását kérte. Alaptalan a felperesnek az a jogi érvelése, hogy az elévülés nyugvása megállapítandó volna az elsődleges kérelem tekintetében is, mivel a két követelés ugyanabból a szerződésből ered, vagyis egyazon tényből fakad.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint általánosságban törvényesen nem tehető olyan megállapítás, hogy egyazon adásvételi szerződésből eredő, tulajdonjog megállapítására és vételár visszafizetésére irányuló követelések elévülésének

nyugvása azonosan ítélandó meg. Ezen túlmenően - a perbeli esetre szorítkozva - a felperes elsődleges és másodlagos követelése, noha ezek kétségtelenül összefüggenek az első adásvételi szerződéssel, mégsem egyazon tényalapról erednek.

Míg az elsődleges kérelem jogalapja egy, a felek között érvényesen létrejött szerződés alapján keletkezett, a tulajdonszerzés tényének telekkönyvi bejegyzésére irányuló kötelmi igény, addig a másodlagos követelés ennek az igénynek a végleges megfiúsulása következtében keletkezett, pénzfizetésre - a vételár visszafizetésére - vonatkozó másik kötelmi igény.

A két igény keletkezésének időpontja tehát - az igényt keltő tények bekövetkezésének a dolgok természete szerinti időbeli eltérése miatt - szükségszerűen tér el egymástól, ennek folytán pedig ugyanilyen szükségszerűséggel tér el az igények érvényesítésének elévülési ideje.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes elsődleges kérelme elévült. E körben a másodfokú bíróság nem tartja szükségesnek megismételni az elsőfokú határozat ténymegállapításait, ténybeli indokait és jogszabályi érvelését, ahhoz csupán annyit tesz hozzá, hogy kiemeli: a tulajdonszerzés megállapíthatóságának a perbeli esetben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 117. §-ának (3) bekezdése szerint - feltétele.

A bejegyzés iránti igény viszont nem tekinthető el nem évülő tulajdoni igénynek, mivel az a helyesen felhívott - következetes és töretlen - bírói gyakorlat (BH2005.61; BH2007.118.; BDT2002.636; közvetve: BH2002.35; BH2008.13;) szerint kötelmi igény, s mint ilyen elévülhet. A perbeli esetben - az elsőfokú ítélet indokainak alapulvételével - elévült igényről van szó, ezért a felperes elsődleges kérelmének a maga egészében történő elutasítása az elsőfokú bíróság részéről helyénvaló volt.

Osztja ezen kívül a másodfokú bíróság a másodlagos kérelem elévülésének nyugvása körében az elsőfokú bíróság által hivatkozott ténybeli és jogi indokokat, és ezért az alábbiak szerint alaptalannak találta a II. r. alperes fellebbezésében foglaltakat.

A tulajdonszerzési akarat hiányának értékelésével összefüggésben nyomatékka utal a másodfokú bíróság arra a felek által nem vitatott tényre, hogy a felperes a II. r. alperes részére a kialkudott, 3.000.000,- forintos vételárat hiánytalanul megfizette.

Ez a tény a másodfokú bíróság álláspontja szerint alaptalanná teszi a II. r. alperes fellebbezésében foglalt mindhárom jogi érvet, így: az akarathiány, a turpis magatartásra előny szerzése végett történő hivatkozás, s végül a jogalap nélküli gazdagodás vonatkozásában előadottakat.

A perbeli esetben a vételár kifizetésének ténye, a tulajdon átruházására irányuló - nem a szokásos forgalmi érdekektől motivált - II. r. alperesi akarral egyúttesen

vizsgálva nem teszi a II. r. alperes érveit (a bejegyzési kérelem beadásának elmulasztását és a második adásvételi szerződésnek a II. r. alperes nevében történt aláírását) alkalmassá arra, hogy a tulajdonszerzésre irányuló felperesi akarat fennállását megdöntse.

A Ptk. 4. §-a (4) bekezdésének második mondata szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. A felperesnek a II. r. alperes által felróhatónak állított magatartását ebből a szempontból a másodfokú bíróság nem vizsgálta, mivel a felperes hivatkozása e magatartására - tekintettel egyfelől a tulajdonszerzésének elmaradására, másfelől pedig a vételár megfizetésére - nem tekinthető olyannak, mint amivel a felperes előnyt szerezne. A perbeli ingatlanak a jelenlegi tulajdonosa a II. r. alperes, ezért nem tartható, hogy a kifizetett vételár szintén a II. r. alperes vagyonába tartozzék.

Ugyanezeket az indokokat az alábbiak szerint tartja fenn a másodfokú bíróság a jogalap nélküli gazdagodással összefüggő II. r. alperesi indokra tekintettel. Rámutat a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság indokolásának utolsó oldalán szereplő „alap nélkül gazdagodna” fordulat csupán a vételár-visszakövetelés jogalapjának mintegy a magyarázatául szolgáló kitétel, nem pedig a követelés jogcímének, a jogalap nélküli gazdagodásnak a megjelölése. Ez abból is következik, hogy az adásvételből eredő, előbbi jogcímre a bíróság kifejezetten, a jogszabályi indokok megjelölése mellett hivatkozott.

A felperes és a II. r. alperes jogviszonyában éppen a II. r. alperes gazdagodna a felperes vagyona rovására jogalap nélkül, amennyiben a felperes másodlagos kereseti kérelme is alaptalan lett volna. Ebben az esetben sem lennének azonban alkalmazhatóak a Ptk. ide vonatkozó szabályai, mivel a perbeli esetben a jogalap nélküli gazdagodás mint önálló kötelemlétesítő tény fennállása az adásvételi szerződés érvényes létrejöttére tekintettel nem állapítható meg, összhangban a több évtizedes, töretlen bírói gyakorlattal (BH1997.483; BH1996.93; BH1990.30; BH1985.230; BH1983.484; BH1983.291; BH1983.208; BH1981. 370).

A bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. A Pp. 3. §-a (3), valamint 235. §-a (1) bekezdésének alkalmazásával megállapítható, hogy amennyiben az elsőfokú bíróság e kötelezettségének nem tesz eleget, a fellebbező fél jogosult új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására (BDT2004.938).

A II. r. alperes további bizonyítási indítványait azonban a másodfokú bíróság - figyelemmel a Pp. 221. § (1) bekezdésére - a fenti indokokra tekintettel utasította el, mivel nem találta szükségesnek sem a megállapított tényállással összefüggésben a további bizonyítási eljárás lefolytatását, sem a tényállás kiegészítése vagy pontosítása végett új tények bizonyítását.

A felperes elsődleges kereseti kérelme tekintetében a per tárgyának értéke 6.000.000,- forint, míg a másodlagos kérelem esetében 3.000.000,- forint. A személyes költségmentes felperes az előbbi vonatkozásában pervesztes, míg az utóbb kérelemmel összefüggésben pernyertes lett. Az illetékfeljegyzési jogos II. r. alperes így a másodlagos kérelem vonatkozásában pervesztes lett, ezért - az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (1) bekezdése, valamint a 42. § (1) bekezdésének a) pontja alapján - az elsőfokú polgári peres eljárás állam javára megfizetendő illetékét, amely tehát a hárommillió forint után fizetendő 6%, azaz 180.000,- forint - szemben az elsőfokú ítéletben megállapított 60.000,- forinttal - köteles utólagosan felhívásra megfizetni.

Emiatt a másodfokú bíróság - a Pp. 253. §-a (3) bekezdésének utolsó mondata alapján - hivatalból rendelkezett az illetékösszeg megváltoztatásáról. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a perveszteség-pernyertesség aránya ugyanaz, mint az elsőfokú eljárás során volt, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján felperest kellett kötelezni - a különbözet és a beszámítás figyelembe vételével - másodfokú, ügyvédi munkadíjban álló részperköltség megfizetésére. A munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése és a 4/A. § (1) bekezdése alapján - ÁFA-val növelt mértékben - 100.000,- forintban állapította meg.

A 3.000.000,- forint tekintetében pervesztes, illetékfeljegyzési jogos II. r. alperes a másodfokú eljárásban az Itv. 39. § (1) bekezdése és a 46. § (1) bekezdése szerint megállapított 180.000,- forint fellebbezési eljárási részilletéket köteles az állam javára megfizetni. A 6.000.000,- forintra pervesztes, személyes költségmentes felperes azonban a terhére eső illetéket megfizetni a Pp. 84. § (1) bekezdésének a) pontja alapján nem köteles, az a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam terhén marad.

Pécs, 2008. november 18.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró